

业主公告 - 2022 年 1 月

尊敬的各位业主：

为落实《纽约市房屋维护法规》(New York City Housing Maintenance Code)、《纽约州多户住宅法》(New York State Multiple Dwelling Law) 及其他相关城市法规，房屋保护和开发局 (Housing Preservation and Development, HPD) 将定期向住宅楼业主提供可用材料和资源方面的新法规和最新信息。未来两周内，[HPD 网站](#)将发布本公告的其他语言版本。

本出版物仅供参考，并非法律建议。本信息并非业主和租户在纽约市住房相关法律和法规方面的所有责任的完整或最终声明。

自闭门

火灾是对建筑物最具破坏性的影响因素之一，可能危及您的租户和应急消防员的性命，并对您的财产造成巨大高昂的损失。**自闭门可以防止火灾和烟雾从一间公寓蔓延到整栋建筑。**正如您在最近关于建筑火灾的新闻中所看到的，FDNY 已确认公寓和公共走廊自闭门存在的缺陷是造成人员伤亡和建筑严重损坏的一个关键因素。您需要确保建筑内的各扇门都可以自动关闭，并应主动检查它们是否能正常开关。

通往内部走廊（即走廊）和多户住宅楼梯间的门必须为自闭门，包括公寓门和建筑外门。业主可以选择在门上安装一些设备，如上升卷门关闭器、重型闭门器或地弹簧闭门器。所有自闭门都必须维修良好并定期检查。

如果门不能保持自闭状态，则会导致即时危害违规（C 级）问题，而如果业主未能遵守相关要求，并在 21 天内及时向 HPD 证明已纠正违规情况，HPD 将启动紧急维修。如果 HPD 不得不完成紧急维修，则会向业主收取维修费用。如果业主不予支付，市政府将申请相关物业的税收留置权。税务留置权会产生利息，并可能被出售和/或取消赎回权以充抵欠款。此外，业主可能会因未能遵守规定而受到民事处罚。

请注意，根据 [《2018 年 115 号地方法》](#) (Local Law 115 of 2018)，业主还需要张贴通知，提醒租户在逃离火场时要关好公寓门。

有关其他消防安全要求的更多信息，请访问 HPD 关于[炉灶旋钮盖](#)和[烟雾探测器](#)的网页。您也可以下载 HPD 的[消防安全传单](#)，以了解有关如何防止住宅楼发生火灾的更多信息。

撤销请求更新

如果情况已得到纠正，但认证日期已过，则业主可以使用撤销请求来撤销过往违规问题。自 2022 年 1 月起，HPD 对[撤销请求](#)做出如下更新。

1. 含铅油漆违规:

- 对于未处理的含铅油漆违规问题，业主/代理不需要在其撤销请求中提交证明文件。在 HPD 确认已妥善解决物理状况后，我们会向业主发出**缺陷信函**，说明需要提交哪些文件以及如何提交这些文件以完成违规撤销流程。
- 业主如需协助处理翻新中的铅危害和记录违规令（第 614、621、622、623、618、619 和 620 号），应直接致电 212-863-5501 并选择选项 #5 联系 HPD 铅审计部门。

2. 撤销请求后的自我证明流程 (CV-1)

- 当撤销请求结果符合特定标准时，业主可使用此流程：请仔细查看撤销请求说明中的标准。
- CV-1 表格已更新，包含新的说明和其他不符合撤销请求后自我证明流程的违规行为。
- CV-1 表格现可从 HPD 网站上打印。
- 现在，如果业主/代理提交更新后的合规宣誓书 (AF-6) 和撤销后自我证明，则撤销请求后自我证明流程涵盖第 567、568 和 569 号害虫防治违规命令。所有文件必须于同一天提交，以考虑害虫防治违规问题。

3. 共管公寓和合作公寓:

无论物权登记状况如何，HPD 都将接受和处理来自个人共管公寓业主及合作公寓股东的撤销请求申请，并且只会重新检查撤销请求申请中列出的公寓内公开违规问题。共管公寓业主和合作公寓股东必须为每间公寓提交“**所有权宣誓书**”表格及其撤销请求申请。

重新检查一间公寓的撤销请求费用为 250.00 美元。如果共管公寓业主或合作公寓股东为同一建筑内的多间公寓提交撤销请求申请，则撤销请求费用为 300.00 美元或更高，具体金额视需要重新检查的违规问题数量而定。如果共管公寓或合作公寓股东同时申请重新检查多个单元，HPD 将继续使用违规量表（请见“撤销请求说明”）。

含铅油漆年度通知和调查

《2004 年 1 号地方法》(Local Law 1) 要求业主针对含铅油漆展开相关活动。业主仍须保留此类活动记录至少 10 年，并且在进行年度物权登记时，需要提供已开展此类活动的合规证明。**如果没有开展这些活动并妥善保留相关记录，可能会受到严厉处罚。**

1 月 1 日至 1 月 16 日期间，1960 年前建造的多户住宅建筑物的业主（如果业主知道存在含铅油漆，则为 1960 年至 1978 年期间建造）必须向每个租户提供一份年度通知（英文版和西班牙语版），并在 2 月 15 日前收回租户填妥的通知。

通知包含哪些内容？

- 年度通知规定，租户应披露是否有 6 岁以下的儿童居住于该住宅单元。“居住”是指儿童住在该住宅单元或者每周通常在该住宅单元内停留至少 10 小时。
- 年度通知有两种版本。业主可自行选择其一提供给租户。一种是将《1 号地方法》通知与《窗户防护栏》通知一起提供（适用于拥有 3 个或更多单元的所有出租楼，无论建筑于哪一年建成），另一种则是单独提供《1 号地方法》通知：

- [Protect Your Child from Lead Poisoning and Window Falls Annual Notice ion Annual](#) (年度通知：预防儿童铅中毒及从窗户坠落)
 - [Annual Notice for Prevention of Lead-Based Paint Hazards – Inquiry Regarding Child](#) (年度通知：预防含铅油漆危害 – 关于儿童的调查)
- 向租户分发通知时，必须至少提供英文和西班牙文版本，且一式两份（每份通知两份），以便租户保留一份副本，并将另一份副本返还给业主。
 - 保留此通知已送达的文件、确保您的租户知道将此通知返还至何处，并保留从租户处收到的已填妥通知。

如果租户没有做出回应，该怎么办？

- 如果租户在 2 月 15 日前仍未返还填妥的通知，业主必须于 **2 月 16 日至 3 月 1 日** 期间进行跟进检查，以确定是否有 6 岁以下的儿童居住在该住宅单元或每周通常在该住宅单元内停留超过 10 小时。业主必须记录曾试图联系租户以展开调查的详细情况。
- 如果业主并未收到租户填妥的通知，且无法根据这些跟进调查来确定是否有 6 岁以下的儿童居住，业主还必须向[健康与心理卫生局](#) (Department of Health and Mental Hygiene, DOHMH) 提交书面通知，说明没有收到租户的回复通知。业主致 DOHMH 的通知应邮寄至：

Department of Health and Mental Hygiene — Healthy Homes
125 Worth Street, Sixth Floor, CN58
New York, NY 10013

业主为何需要收集这些信息？

- 此通知将确定业主必须在何处执行《1 号地方法》所规定的其他必要活动，例如开展年度调查和遵循法律规定的安全工作实践，重要性不言而喻。所有被确定有儿童居住（如上文所述）的住宅单元和建筑物公用区域每年至少须接受一次含铅油漆危害检查。
- 有关 6 岁以下儿童所居住单元和建筑物之含铅油漆危害年度调查和安全工作实践的更多信息，请参阅 HPD 网站上发布的 2019 年 12 月[简报](#)。

业主如何跟踪一切？

- HPD 创建了各类表格，用以协助业主记录通知已发送、已收回或在租户未返还通知时所执行的任何跟进检查，请参见 [《年度通知合规性分发表格范本》](#)。
- HPD 还创建了一种表格，用以协助业主记录年度调查情况：请参见 [《年度调查合规性表格范本》](#)。